Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

27 926 Huurbeleid

Nr. 250 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 november 2015

Op zaterdag 7 november 2015 heeft de NOS bericht over de doorstroming op de huurmarkt in Nederland. Dit naar aanleiding van een enquête van de NOS onder directeuren van woningcorporaties en naar aanleiding van het in opdracht van Aedes en Nederlandse Woonbond opgestelde (concept)rapport Passend wonen van ABF. In de dagen erna heeft de NOS de berichtgeving over dit onderwerp voortgezet en hebben ook andere media over dit onderwerp bericht. Uw Kamer heeft verzocht om een kabinetsreactie op deze berichtgeving.

De teneur van de berichtgeving is dat het beleid voor de doorstroming binnen de huurmarkt, met name via de inkomensafhankelijke huurverhoging, stroef verloopt en dat de doorstroming zou stokken.

Op dit moment beschikt het kabinet niet over gedetailleerde informatie over de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurverhoging op de doorstroming binnen de huurwoningmarkt. De gegevens van het onderzoek WoON2015 komen pas in 2016 beschikbaar en een evaluatie van de doeltreffendheid en de effecten in de praktijk van de inkomensafhankelijke huurverhoging is voorzien in 2016.
ABF heeft voor zijn rapport de gegevens over de verdeling van huishoudens over de huurwoningmarkt in 2012 – het jaar voor de invoering van de inkomensafhan-kelijke huurverhoging – geïndexeerd naar 2015. Daarbij heeft ABF de inkomens-ontwikkeling en huurontwikkeling berekend, echter zonder daarbij rekening te houden met veranderingen in de woningvoorraad en huishoudensamenstellling tussen 2012 en 2015. Deze doorrekening geeft daardoor geen betrouwbaar beeld van de ontwikkeling van goedkoop of duur scheefwonen in de tijd.
Voorlopig komt het meest relevante signaal over effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging uit de inkomensindicaties die de Belastingdienst op verzoek van verhuurders in 2013, 2014 en 2015 heeft

kst-27926-250
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

verstrekt voor de inkomensafhankelijke huurverhoging[1]. En deze verstrekte inkomensindicaties geven een afname te zien van het aandeel indicaties met een midden- of hoogste inkomenscategorie, een afname van ca. 27% in 2013 naar ca. 23% in 2015. Maar zonder nader onderzoek is niet bekend of deze afname (deels) wordt veroorzaakt door verhuizingen van huishoudens in de hogere inkomenscategorieën of door de inkomensontwikkeling. Ook zijn in 2015 minder inkomensindicaties aangevraagd dan in 2014 en 2013. Een deel van de woningcorporaties heeft – in of na overleg met de huurdersorganisaties – besloten in 2015 geen gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Door de Belastingdienst verstrekte inkomensindicaties (unieke adressen)

2015 (stand per 9-11-2015)

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.687	222.665		12,6%	
€ 34.229-€ 43.687	181.143	403.808	10,3%	22,9%
≤€ 34.229	1.208.786		68,6%	
Inkomen onbekend	150.819		8,5%	
Totaal	**1.763.548**		**100%**	

2014

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.602	287.387		15,2%	
€ 34.085-€ 43.602	206.152	493.539	10,9%	26,1%
≤€ 34.085	1.314.703		69,3%	
Inkomen onbekend	87.561		4,6%	
Totaal	**1.895.803**		**100%**	

2013

Categorie	Aantal	Totaal midden + hoog	%	% midden + hoog
>€ 43.000	300.083		15,8%	
€ 33.614-€ 43.000	209.895	509.978	11,1%	26,9%
≤€ 33.614	1.267.327		66,9%	
Inkomen onbekend	117.745		6,2%	
Totaal	**1.763.548**		**100%**	

In de NOS-berichten stellen corporatiedirecteuren dat het duidelijk is dat de doorstroming stokt. Ik heb geen signalen die deze stelling bevestigen. Het aantal verhuizingen in de woningvoorraad van corporaties is al jarenlang ca. 200.000 per jaar. Er is vooralsnog geen aanleiding te verwachten dat dit aantal in 2015 substantieel lager zal liggen.

Volgens de berichtgeving zou het beleid nog niet van de grond komen doordat de inkomensafhankelijke huurverhoging nog niet zou leiden tot een grote afname van de groep (goedkope) scheefhuurders. Het is echter niet de verwachting van het kabinet geweest dat de huishoudens met een

[1] De Belastingdienst geeft daarbij alleen aan in welke inkomenscategorie het huishoudinkomen valt en geeft geen specifieke inkomensgegegevens aan de verhuurder.

hoger inkomen direct in de eerste jaren na invoering van de inkomensafhankelijke huurverhoging en masse zouden verhuizen. Het is een maatregel met een geleidelijke aanpak. Voor veel van die huishoudens ontstaat de prikkel om zich te oriënteren op een koopwoning of een huurwoning in het geliberaliseerde segment pas na een aantal jaren hogere huurverhogingen, met name als zij voor de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging een relatief lage huurprijs betaalden. Er is ook geen verhuisverplichting gekoppeld aan het niet (meer) behoren tot de doelgroep van sociale huurwoningen. Het kabinet vindt het echter wel redelijk dat die huishoudens dan – op termijn – een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Daarmee komen voor verhuurders ook (meer)opbrengsten beschikbaar die (mede) kunnen worden ingezet voor nieuwbouw of verbouw van betaalbare huurwoningen.

Volgens de NOS-berichtgeving stellen woningcorporaties dat het gat met de vrije sectorhuur te groot is doordat zij de huren binnen hun sector niet mogen verhogen tot boven € 710. De huurprijs dient voor nieuwe verhuringen inderdaad onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2015: € 710,68 p.m.) te liggen als verhuurders de woning niet-geliberaliseerd willen verhuren. Maar van lopende huurcontracten mag de huurprijs wel verhoogd worden tot boven € 710, mits de woningkwaliteit dit rechtvaardigt; met andere woorden: mits de woning voldoende woningwaarderingspunten heeft om een maximale huurprijsgrens boven € 710 te hebben (momenteel: meer dan 145 punten). De woning behoort dan nog steeds tot de DAEB (diensten van algemeen economisch belang) volgens de Woningwet. Bij woningen met 146–182 punten is een maximale huur van € 713–900 toegestaan (afhankelijk van het aantal woningwaarderingspunten).
Wel is de liberalisatiegrens voor drie jaar bevroren op het niveau van € 710,68 per maand. Daarmee wordt beoogd het creëren van een middensegment door de markt te bevorderen en tevens te bevorderen dat woningcorporaties hun huren met het oog op de betaalbaarheid niet tot boven € 710 laten stijgen. Maar met name bij de hoogste inkomensgroep zouden corporaties de huurprijs gericht tot boven € 710 kunnen laten stijgen als de woning daarvoor voldoende kwaliteit heeft. Bij nieuwe verhuring kan de corporatie dan weer kiezen voor een huurprijs onder de vigerende liberalisatiegrens.

Om een groter middensegment in de huurwoningmarkt te stimuleren heeft het kabinet – naast de inkomensafhankelijke huurverhoging – meerdere maatregelen genomen:
- In de nieuwe Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden, is bepaald dat woningcorporaties zich moeten focussen op hun kerntaken (het huisvesten van huishoudens die niet in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, scheiding van DAEB- en niet-DAEB-taken).
- In het woningwaarderingsstelsel is de WOZ-waarde als component opgenomen (per 1 oktober 2015 van kracht). Hiermee bepaalt de gewildheid van de woning mede de maximale huurprijsgrens van de woning. Bij deze maatregel wordt ook zekerheid geboden dat onder het nieuwe woningwaarderingsstelsel geliberaliseerd verhuurde nieuwbouw en hoogniveaurenovatie geliberaliseerd blijft.
- Zoals hiervoor aangegeven, wordt de liberalisatiegrens per 1 januari 2016 voor drie jaar bevroren op het niveau van 2015 (€ 710,68 per maand).

Daarnaast staan nog enkele maatregelen op stapel:
- Het wetsvoorstel voor tijdelijke huurcontracten en de uitwerking van de huursombenadering, dat voor advies bij de Raad van State ligt en dat ik naar verwachting binnenkort bij uw Kamer kan indienen.

– Het naar aanleiding van de moties Van der Linde/Monasch/De Vries bezien van mogelijkheden voor verruiming van het woningwaarderingsstelsel voor kleine (nieuwbouw)woningen.

Het kabinet beseft dat de huisvesting van vergunninghouders een beroep doet op de sociale huursector. Enerzijds vergroot dat het belang van doorstroming. Anderzijds neemt het kabinet zoals ik heb aangegeven in mijn brief van 2 oktober 2015 (Kamerstuk 19 637, nr. 2053) specifieke maatregelen gericht op het huisvesten van vergunninghouders, om de druk op de sociale huursector te verminderen.

Resumerend is het kabinet van mening dat nog geen oordeel geveld kan worden over de doeltreffendheid van het kabinetsbeleid gericht op de doorstroming binnen de huurwoningmarkt. Maar de signalen over de afname van het aantal huishoudens in de midden- en hoogste inkomenscategorie zijn gunstig.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok